



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



**Ata da audiência pública sobre o Projeto de Lei nº 54/2019, que altera dispositivos da Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011 (Dispõe sobre o Parcelamento do solo e Urbanizações Especiais do Município de Cordeirópolis, suas normas disciplinadoras e dá outras providências), conforme específica, realizada em 18 de novembro de 2019.**

Aos dezoito dias do mês de novembro de dois mil e dezenove, a partir das 19 horas, no Plenário "Vereador Irio Alves" da Câmara Municipal de Cordeirópolis, realizou-se audiência pública sobre o Projeto de Lei nº 54/2019, do Executivo, que altera dispositivos da Lei nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011 (Dispõe sobre o parcelamento do solo e urbanizações especiais do Município de Cordeirópolis, suas normas disciplinadoras e dá outras providências), conforme específica, sendo o convite publicado nas edições nº 1130 a 1132 do Jornal Oficial do Município, dos dias 8, 13 e 15 de novembro. Estiveram presentes os que assinaram a lista de presença. Pelo representante da Prefeitura, Benedito Aparecido Bordini, Diretor de Habitação e Urbanismo, foi dito que ele foi designado pelo Prefeito para comparecer nesta audiência, e que o projeto altera dispositivo do Plano Diretor por proposta do Executivo, especificamente a lei do parcelamento do solo e urbanizações especiais, que significam os loteamentos e desmembramentos. Bordini mostrou link do site da Prefeitura, comprovando que os convites foram publicados nas edições citadas do Jornal Oficial do Município. Mostrou o art. 1º do projeto, que altera o § 4º do art. 65-B da lei, para que os bairros Paraty, São Francisco, São Luiz e Jardim Progresso seja autorizado o desmembramento dos lotes e o art. 2º revoga o art. 65-C; disse que a redação original da lei, através do art. 65, autorizou o desmembramento na ZMG (Zona Mista Geral), em loteamentos como Jardim Eldorado, Cordeiro e outros, lembrando que pela Lei nº 3059/2017 foi estendida a possibilidade de desmembramento aos bairros Jardim José Corte e Vila Olympia, pertencente à ZPR (Zona Predominantemente Residencial), sendo que este dispositivo está sendo revogado, pois os dois loteamentos situam-se na Zona Norte e o local tem poucos desmembramentos, deixando os bairros citados acima. Mostrou mapa destacando bairros da Zona Norte e bairros próximos à Vila Boton, além dos bairros beneficiados na Zona Sul, lembrando que no Jardim Planalto, por ser ZMG continua permitido o desmembramento. Leu texto do art. 65-C, ressaltando que a sua manutenção representava um perigo muito grande, pois permitiria o desmembramento na cidade inteira e que estão sendo revogadas, dizendo que é um erro muito grande a sua manutenção, pois pode haver um impasse jurídico, pois existem loteamentos que impedem o desmembramento, dizendo que o Jardim Florença é uma região mais nobre da cidade, com poucos desmembrados e há muito tempo e é de suma importância que seja revogado. Mostrou definições da legislação sobre desdobra, desmembramento, fracionamento, retalhamento e unificação, inclusive com definições da legislação federal, citando a situação da Estrada do Barro Preto, onde o desmembramento não é possível devido à necessidade de deixar faixas na largura de 29 metros, com ampliação do sistema viário; disse que o loteamento deixa áreas verdes, institucionais e ruas, mas o desmembramento aproveita o sistema viário existente. Disse que recebeu semana passada o vereador Geraldo Boton para tratar de sua emenda impositiva de R\$ 30 mil para iluminação da praça do Cascalho, que lhe disse que não poderia vir na audiência; com isso, ele explicou a motivação do projeto e informou a ele que irá votar favoravelmente ao projeto, porque é justo, pois estamos tirando dois bairros da Zona Norte e eliminando o art. 65-C que "abriu a porteira" para fazer desmembramento no município inteiro. Disse que com a revogação, preservamos a não-divisão dos lotes nos bairros Jardim Módolo, Jardim São Paulo, Jardim Residencial Florença, Desmembramento Jafet, Vila Boton, Jardim



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Residencial Santa Rita e Jardim Flamboyant, entre outros. Mostrou foto aérea do Jardim São Paulo, na zona leste de Conchal, onde trabalhou, onde foi permitido o desmembramento ao longo do tempo, transformando 400 lotes em 800 casas, o que pode dar problema com a rede de esgoto, que foi dimensionada para o valor inicial e também pode haver falta de água, lembrando que em um projeto de loteamento existem cálculos hidráulicos das redes de esgoto, água e galerias de águas pluviais, citando que normalmente é previsto um gasto de água de 200 l/hab e Cordeirópolis está gastando atualmente 300 l/hab, sendo que 80% vai para a rede de esgoto e os outros 20% ficam no corpo ou evapora. Disse as medidas de parcelamento dos lotes devem ser bem pensadas para evitar aglomerações excessivas nos loteamentos, mas isto é devido ao alto valor da terra, que está ficando cada vez mais cara; disse que nos anos 80 em Araras os lotes eram de 200 m<sup>2</sup>, nas 1.157 casas da CECAP, no Parque Tiradentes baixou-se para 160m<sup>2</sup> (8m x 20m) sendo que em Cordeirópolis o mínimo está em 7m x 20 m (140 m<sup>2</sup>) o que permitirá que as famílias de menor renda possam construir sua casa sem necessidade de desmembramento, lembrando que muitas vezes as pessoas compram lotes de 250 m<sup>2</sup> em dois, mas nos bairros da zona norte a partir da aprovação da lei não será permitido desmembramento; disse que a lei é clara com relação a multas (de R\$ 8 mil) aos loteadores que prometem desmembramento sem base legal, pois o comprador não é obrigado a conhecer todas as leis. Disse que no futuro em determinados locais serão abertas exceções e que se as 2.500 famílias inscritas no programa habitacional forem atendidas adequadamente, não haverá necessidade de se comprar lotes junto com outras pessoas; falou que se não tomar cuidado, a cidade poderá ficar pior do que está mostrando. Ao final de sua manifestação, exibiu *slide* com a frase: "O hábito não refreado logo se transforma em vício - Santo Agostinho", dizendo que todas as audiências que fez são importantes, mas esta de hoje é a mais importante, para revogação do art. 65-C, para proibir o parcelamento em geral na cidade como um todo, sem olhar o tipo de bairro. Pediu que o projeto seja colocado em pauta ainda este ano e aos vereadores que aprovem, pois recebeu pedidos de parcelamento nos bairros que estão sendo excluídos e eles estão sendo segurados. Disse que as pessoas têm o direito mas é "uma judiação", dando a possibilidade a uma pessoa e estragando o bairro como um todo, dizendo que é uma pena que o projeto não veio antes para a Casa. Pelo vereador José Antonio foi perguntado como fica a situação daqueles que já fizeram, sendo respondido pelo representante que quem já tiver o processo aprovado está autorizado, pois queremos proibir de agora pra frente, dizendo que a situação acendeu um "sinal amarelo" para a administração; perguntou se a fiscalização deveria ter impedido esta situação, sendo respondido que a lei está em vigor hoje e quando a nova for publicada, aí não vale mais. Pelo assessor Josias foi perguntado qual o critério de seleção dos dois bairros para exclusão, sendo respondido pelo representante da Prefeitura que a medida foi para preservar a Zona Norte, que não tem nenhuma área de "casa própria", mas ele está "namorando" a área do Teixeira para fazer um conjunto habitacional para uma renda maior; disse que antes os moradores dos bairros Paraty, São Luiz, São Francisco e Jardim Progresso procuravam o prefeito pedindo o desmembramento nos seus lotes de 200 m<sup>2</sup>, sendo que os de esquina têm mais de 250 m<sup>2</sup> e estão sujeitos ao parcelamento; que através de estudo concluiu-se pela necessidade de "segurar" os bairros da zona norte; que em 2021 haverá nova revisão do Plano Diretor e não sabe o que irá acontecer, se irá continuar aqui; disse que sua proposta é que os vereadores façam a revisão e adequações necessárias para a realização dos acertos que precisam ser feitos; disse que a cidade é um "organismo vivo", como uma planta, que precisa ser podada para que cresça corretamente e é necessário que a Câmara esteja atenta e a sociedade pense em melhorar cada vez mais onde mora; citou exemplo do



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



Jardim Progresso, onde existe uma área comercial e o restante são lotes residenciais e muita gente pede para colocar comércio com prestação de serviços, citando um pedido de uma pessoa que queria instalar uma academia no bairro, mas que foi negado por se tratar de um bairro residencial; pelo assessor foi questionado se os bairros ficam na ZMG - Zona Mista Geral sendo respondido que eles ficam na ZPR - Zona Predominantemente Residencial. Falou os tipos de zonas em vigor na cidade: Zona Central (em volta da Praça Comendador Jamil Abrahão Saad), Zona Mista Central (ZMC) , Zona Mista Geral (ZMG) e ZPR (Zona Predominantemente Residencial), onde podem comércio, indústrias e prestação de serviços, mas de forma mais rígida; a ZER1 (Zona Exclusivamente Residencial 1), os bairros Vila Boton, Jardim Florença, Jardim Flamboyant, Jardim Jafet, Jardim Módolo e Jardim São Paulo, onde não podem ser instalados estabelecimentos comerciais, somente atendimentos nas residências, a não ser que no contrato padrão do bairro se prevejam lotes comerciais, de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo. Em seguida, o representante agradeceu a presença de todos, colocando-se à disposição para esclarecimentos, lembrando que tem um compromisso com a demanda do vereador Antonio Marcos com relação ao Jardim Eldorado, está sendo agendada uma reunião que deverá ser proveitosa, sugerindo aos vereadores que tiverem propostas de alteração na legislação que entrem em contato com ele antecipadamente, como foi o caso do vereador Cleverton Menezes, cuja sugestão se transformou em um projeto recentemente debatido, reafirmando que continua à disposição de todos. Por fim, agradeceu a presença de todos e desejou uma boa noite e uma boa semana e especialmente à engenheira Tamara, por estar sempre ao seu lado. Nada mais havendo a ser tratado, encerrou-se a audiência da qual foi lavrada esta ata por mim,

Paulo César Tamiazo, Analista Legislativo.

Câmara Municipal de Cordeirópolis, 18 de novembro de 2019.

**Cássia de Moraes  
Presidente**